



Frauenfeld,

30. Januar 2004

Entscheid Nr. 16

Allkom 291/2003

**Politische Gemeinde Eschlikon
Gestaltungsplan „Rebenacker Süd“**

1. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2003 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Rebenacker Süd“. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse gegen den Gestaltungsplan vor.
2. Der **Gestaltungsplan „Rebenacker Süd“** umfasst ein exponiertes Gebiet an einer Südhanglage im Osten von Eschlikon. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung (DBU Nr. 116 vom 23. Dezember 2003) wurde das Gebiet den gestaltungsplanpflichtigen Wohnzonen W 2a und W 2b sowie der Freihaltezone zugewiesen. Der Gestaltungsplan „Rebenacker Süd“ setzt sich aus einem all-gemeinverbindlichen Teil (Plan mit integrierten Sonderbauvorschriften; SBV) und einem informativen Teil (Planungsbericht) zusammen. Ein wesentliches Planungsziel ist laut Sonderbauvorschriften die Ordnung der Erschliessung, eine baulich und gestalterisch gute Reaktion auf die Lärmbelastung der beiden Staatsstrassen, die Nutzung des Freihaltegebiets sowie die Einpassung in die empfindliche Hanglage.
Der Gestaltungsplan ordnet entsprechend den spezifischen Anforderungen der einbezogenen Bauzonen die Erschliessung im Sinne von § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht. Gemäss Angabe im erwähnten Schreiben der Gemeinde konnte der Landerwerb für die Strassen freihändig geregelt werden.
Nach § 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit

erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch entsprechende Massnahmen eingehalten werden können. Das Koordinationsprinzip verlangt, dass der Nachweis über den Lärm im Rahmen des Gestaltungsplans erbracht wird und im Falle einer Nichterfüllung entsprechende Festsetzungen gemacht werden. Die dazu notwendigen Lärmberechnungen sind im Planungsbericht enthalten und die Sonderbauvorschriften weisen die entsprechenden Lärmschutzmassnahmen auf.

Weiter enthalten die Sonderbauvorschriften Einpassungsvorgaben. So sind Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltungen besonders sorgfältig in die empfindliche Hanglage einzufügen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und durch ortstypische Materialien zu gestalten (Art. 7 SBV). Hinsichtlich Einpassung in die empfindliche Hanglage wird dem Gemeinderat Eschlikon bei der Beurteilung von Baugesuchen in diesem Gebiet eine grosse Verantwortung zukommen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen. Das in § 19 Abs. 2 PBG dafür verlangte bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis wird aus den Unterlagen insgesamt ersichtlich. Die gewählte Regelungsdichte scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe. Angesichts des informativen Planungsberichts bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angemeldet. Das Amt für Umwelt bemerkt noch, dass vom Gestaltungsplangebiet ein ehemaliger Rebberg betroffen sei und demzufolge erfahrungsgemäss mit einer erhöhten Kupferbelastung des Oberbodens gerechnet werden müsse. Bei späteren Bauvorhaben könne Humus wie auch ausgehobener Unterboden vor Ort wieder verwendet werden, sofern er den Anforderungen an tolerierbares Material entspreche. Aushub, der abtransportiert werde, sei auf Kupfer zu analysieren und entsprechend der Belastung entweder zu entsorgen oder allenfalls wieder zu verwenden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 3. Juli 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Rebenacker Süd“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Rebenacker Süd“, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Forstamt
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Rebenacker Süd“ mit Genehmigungsvermerken sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



H. P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 30. Januar 2004